

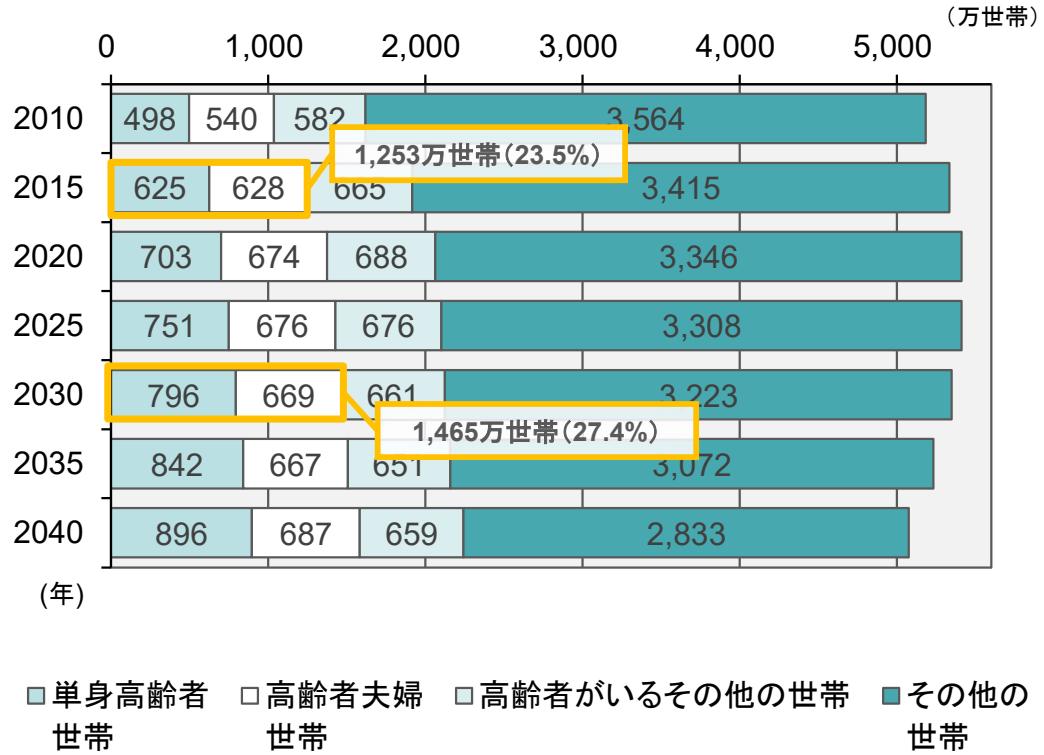
住宅セーフティネット制度とその見直しについて

国土交通省 住宅局

世帯の動向について(高齢者世帯、単身高齢者世帯の推移)

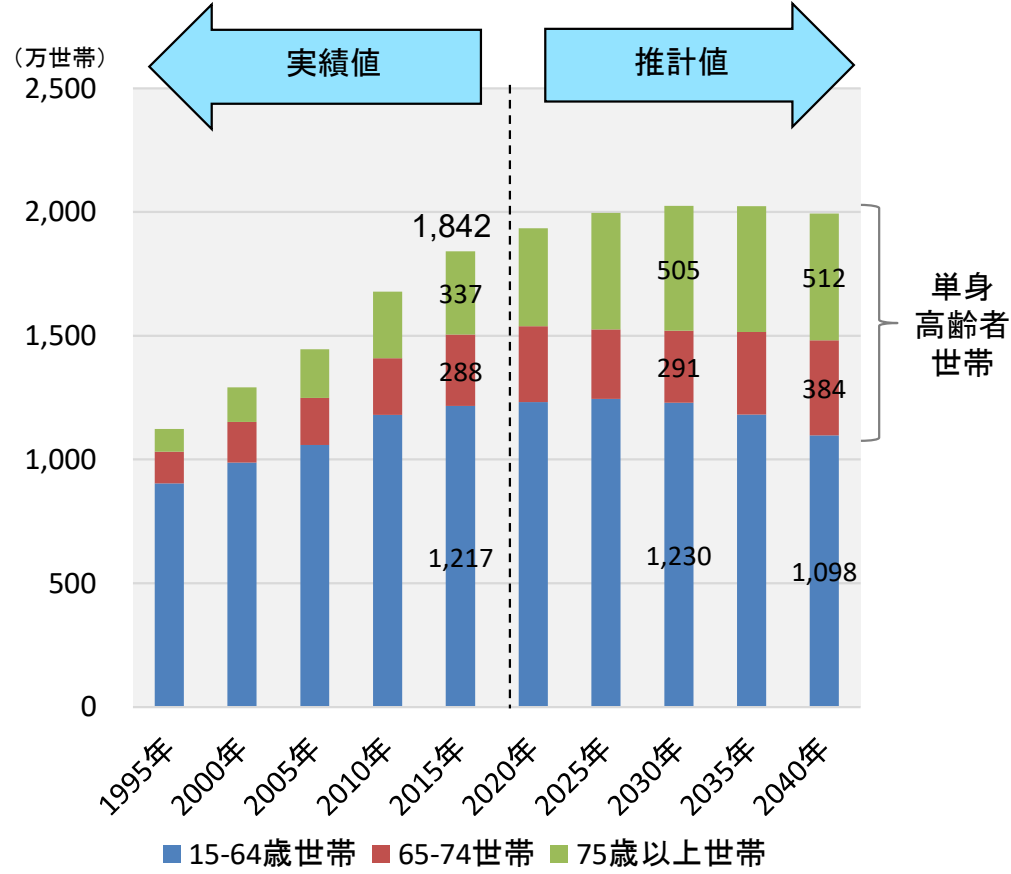
- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。
- 現在、単身世帯は総世帯数の1/3(約1,800万世帯)を占め、世帯類型で最も多い類型となっており、今後も増加する見通し。2030年には、単身高齢者世帯は約800万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

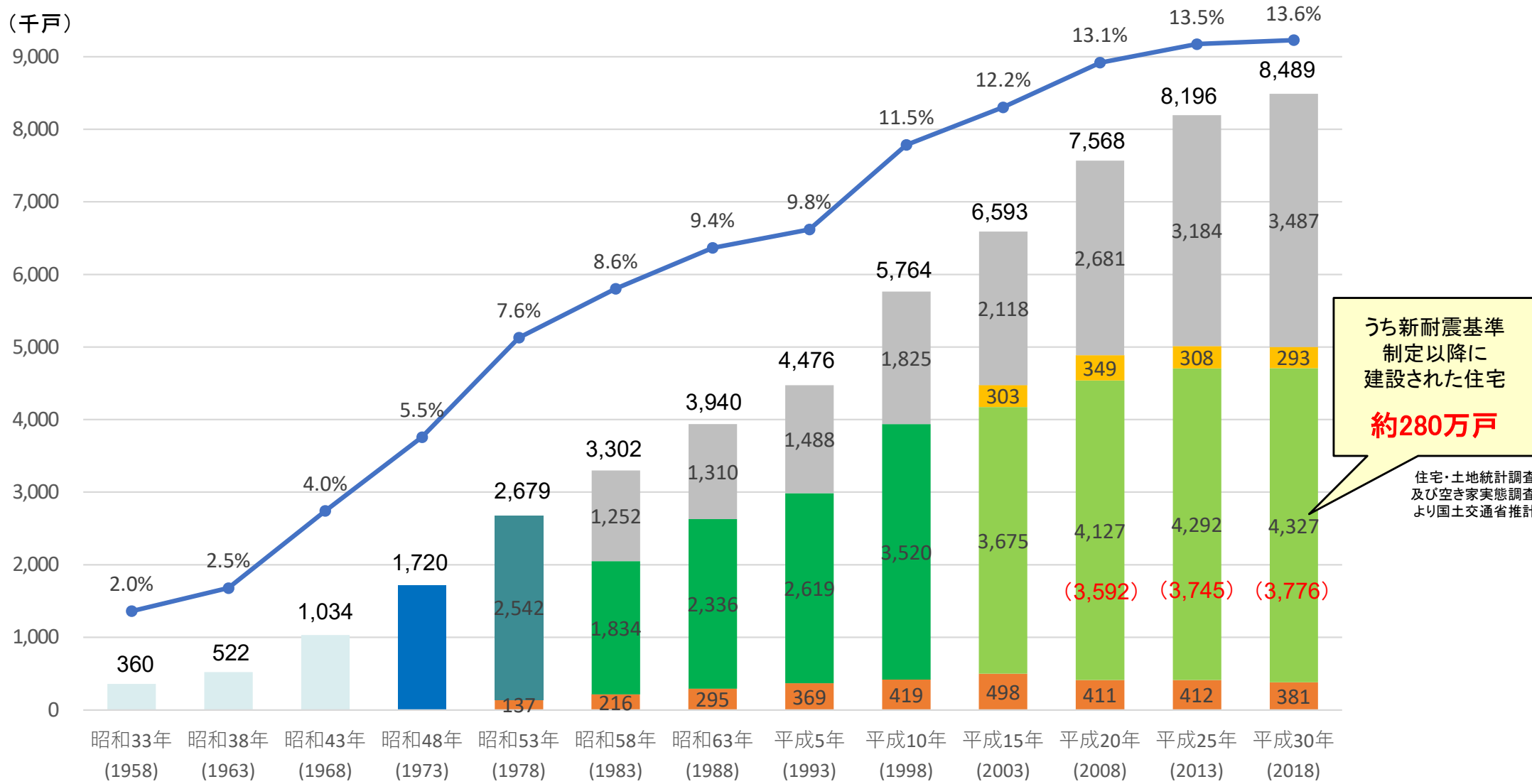
【年齢別単身世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

空き家数・空き家率の推移(昭和33年～平成30年)

- 全国の空き家数は約849万戸あり、そのうち賃貸用空き家は約433万戸(そのうち共同住宅は約378万戸)。
- 賃貸用空き家約433万戸のうち、昭和56年(新耐震基準制定)以降に建設された住宅は約280万戸。



うち新耐震基準制定以降に建設された住宅
約280万戸

住宅・土地統計調査及び空き家実態調査より国土交通省推計

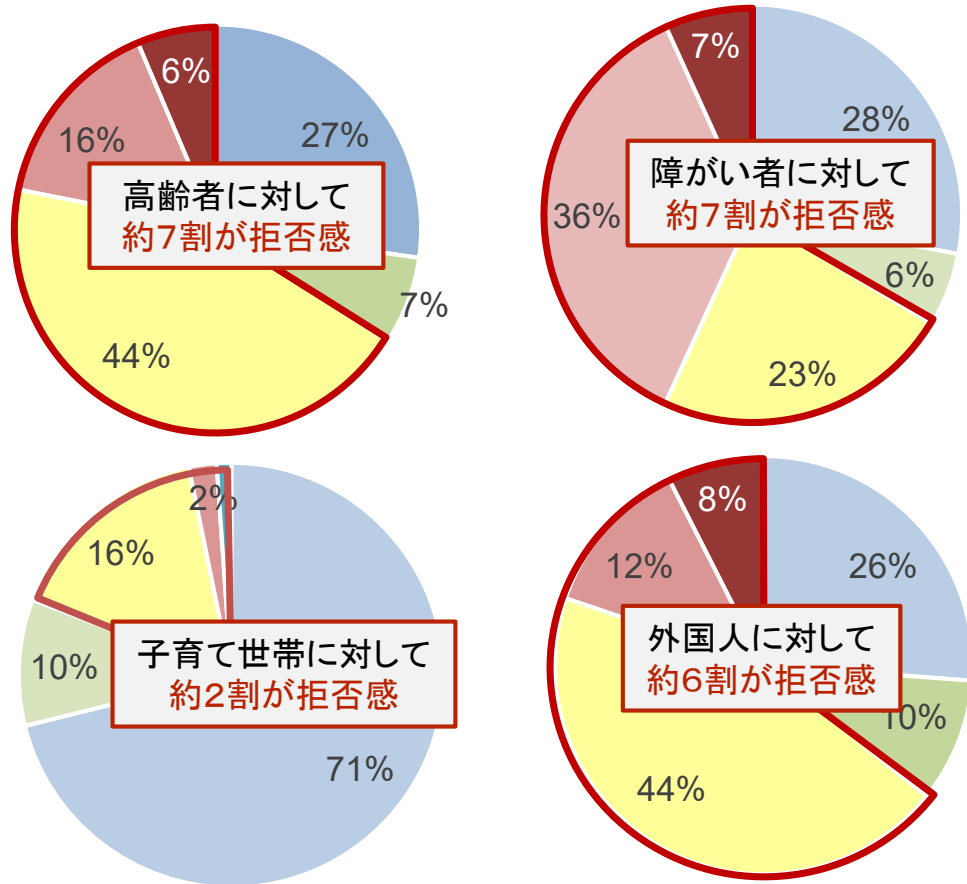
空き家(全体)(沖縄県を除く)	空き家(全体)(沖縄県を含む)	二次的住宅
賃貸用+売却用空き家	賃貸用空き家 (注) ()は、うち共同住宅分	空き家数(二次的住宅を除く)
売却用空き家	その他の空き家	空き家率*

住宅・土地統計調査(昭和33年～平成30年)
※空き家率は住宅総戸数からみた空き家数の割合

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

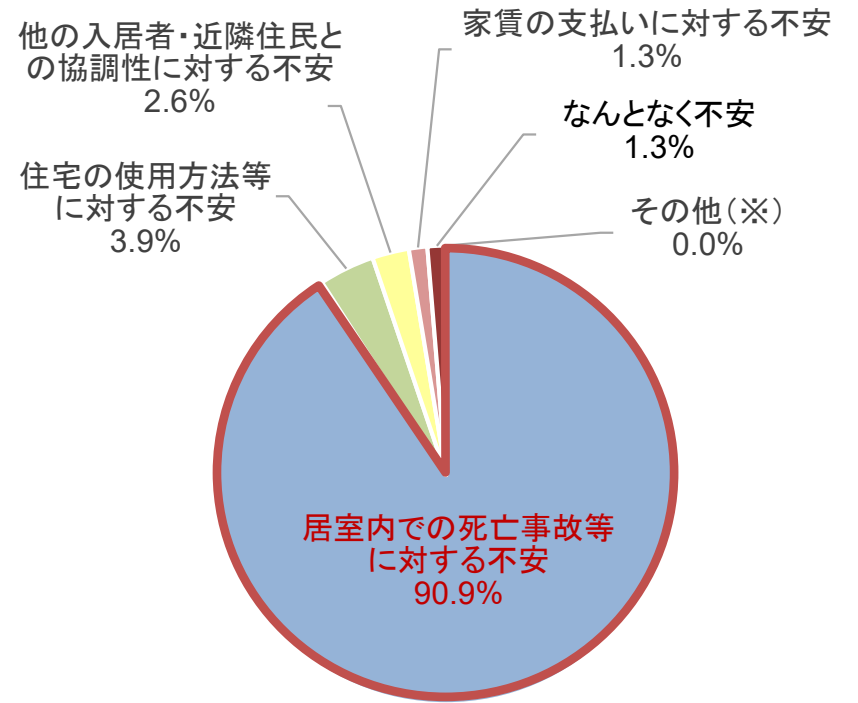
- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



- ※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
- ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 - ・入居者以外の者の出入りへの不安
 - ・習慣・言葉が異なることへの不安
 - ・生活サイクルが異なることへの不安
 - ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査

※(公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答(回答数：76団体)

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果>

(回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典: 令和元年度国土交通省調査

住宅セーフティネット制度

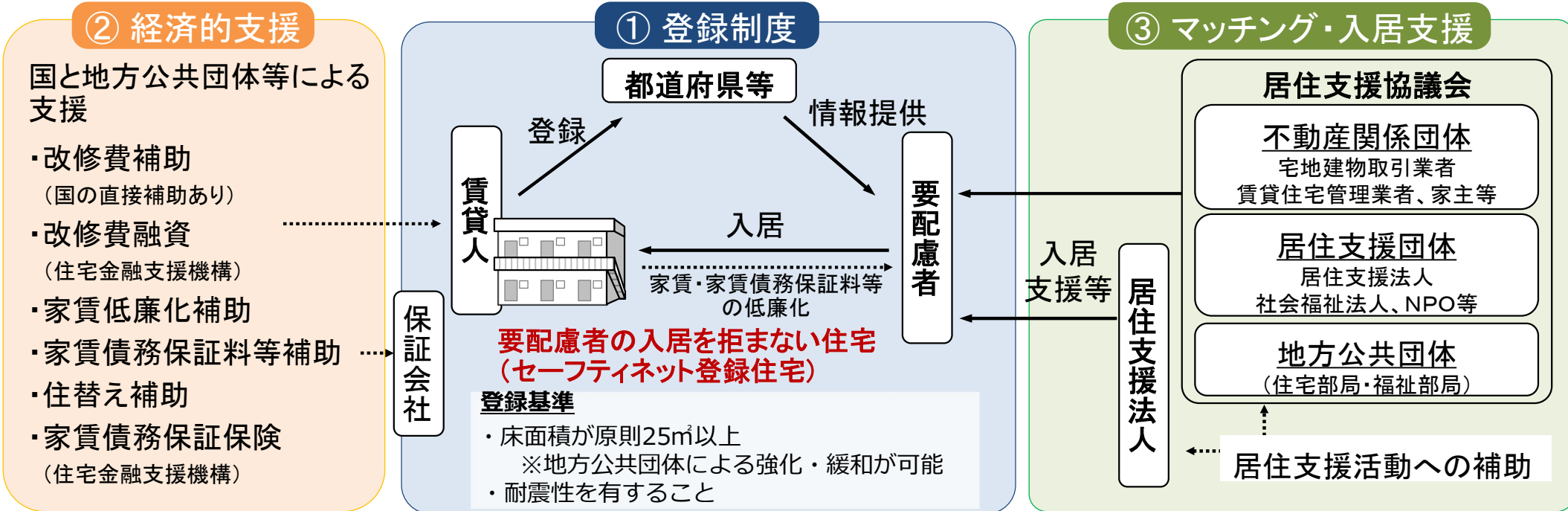
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



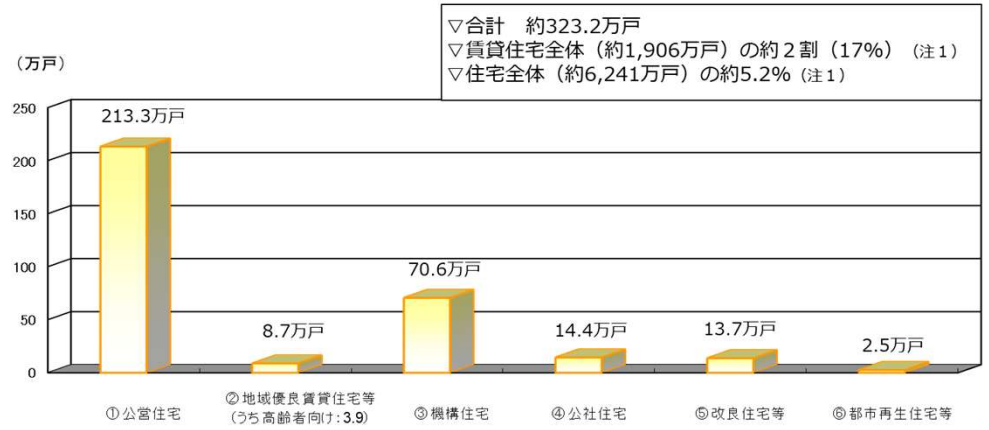
【施行状況】
補助制度がある自治体数
・改修費補助：39
・家賃低廉化補助：49
・家賃債務保証料等補助：30
(R5年8月時点)

・登録戸数：900,096戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,874戸
(R6年3月末時点)
・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県20市町
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和
(R5年12月末時点)

・居住支援法人の指定数：822法人
・居住支援協議会の設立：141協議会
(47都道府県99市区町)
(R6年3月末時点)

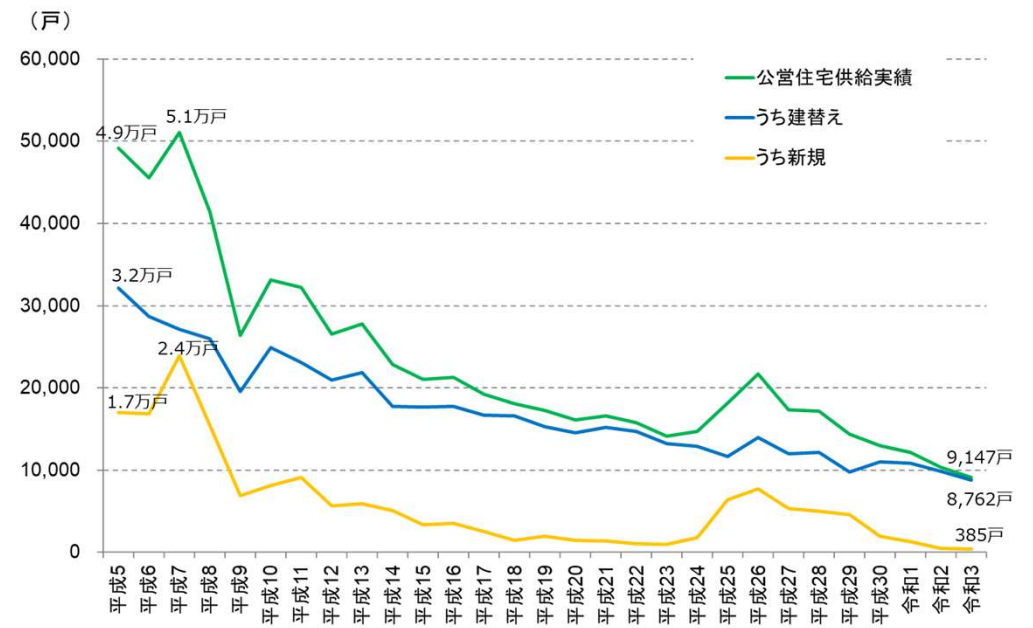
公営住宅の現状データ

① 公的賃貸住宅のストック数(令和3年度末)

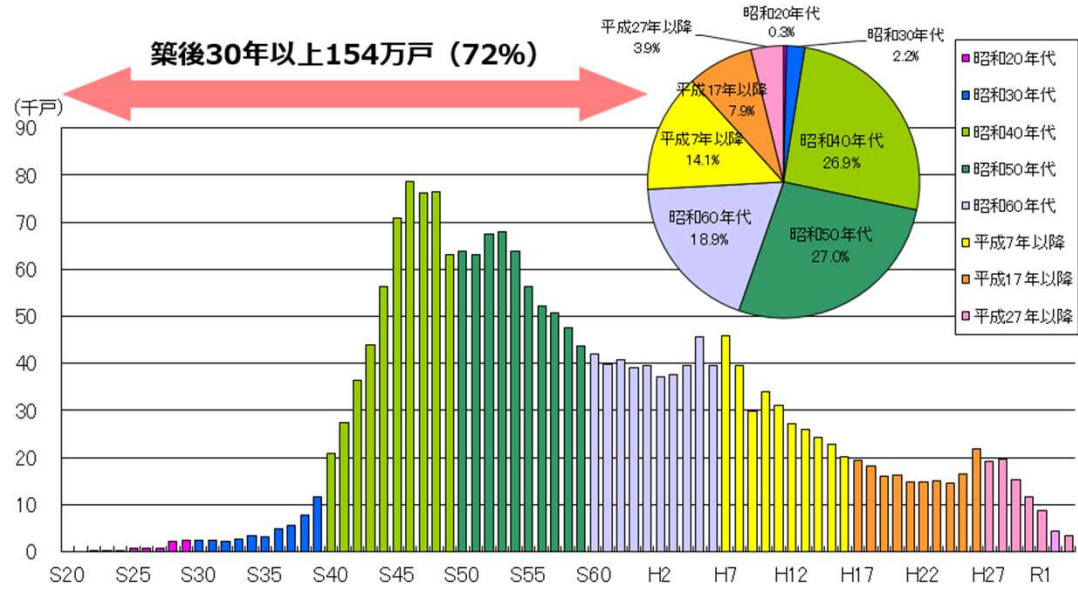


(注1) 賃貸住宅全体の戸数(空き家含まない)、住宅全体の戸数は、平成30年住宅・土地統計調査による。
(注2) 対象住宅は以下のとおり。
① 公営住宅 : 公営住宅
② 地域優良賃貸住宅等 : 地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等
③ 機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
④ 公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
⑤ 改良住宅等 : 住宅地区改良事業等により整備された住宅
⑥ 都市再生住宅等 : 住宅市街地総合整備事業等により整備された住宅
(注3) 都市再生機構が供給する地域優良賃貸住宅等は機構住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。
(注4) 地方住宅供給公社が供給する地域優良賃貸住宅等は公社住宅に含まず、地域優良賃貸住宅等としてカウント。

③ 公営住宅の供給実績の推移

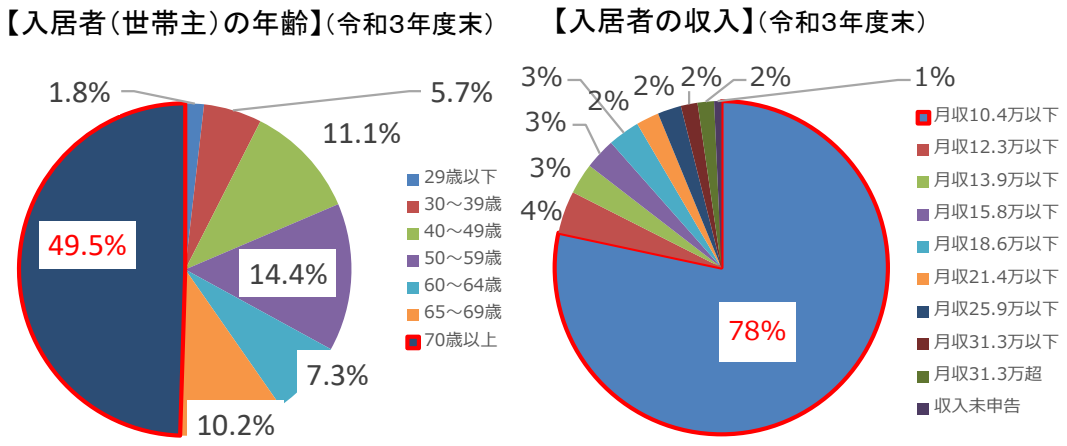


② 公営住宅ストックの建設年度別分布



公営住宅のストック戸数(R3年度末現在):約213万戸

④ 公営住宅の入居者属性



⑤ 公営住宅の応募倍率(令和3年度)

・全国平均 3.6倍 東京都 16.9倍 大阪府 4.9倍

居住支援法人・居住支援協議会について

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

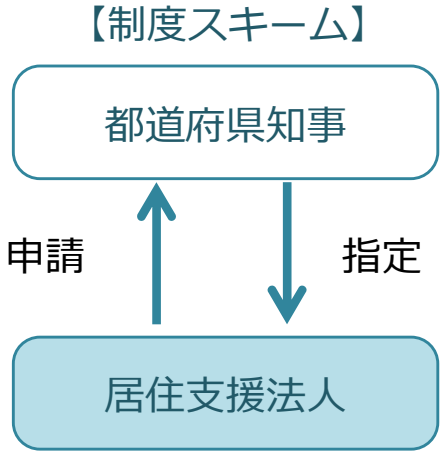
<居住支援法人の行う業務>

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

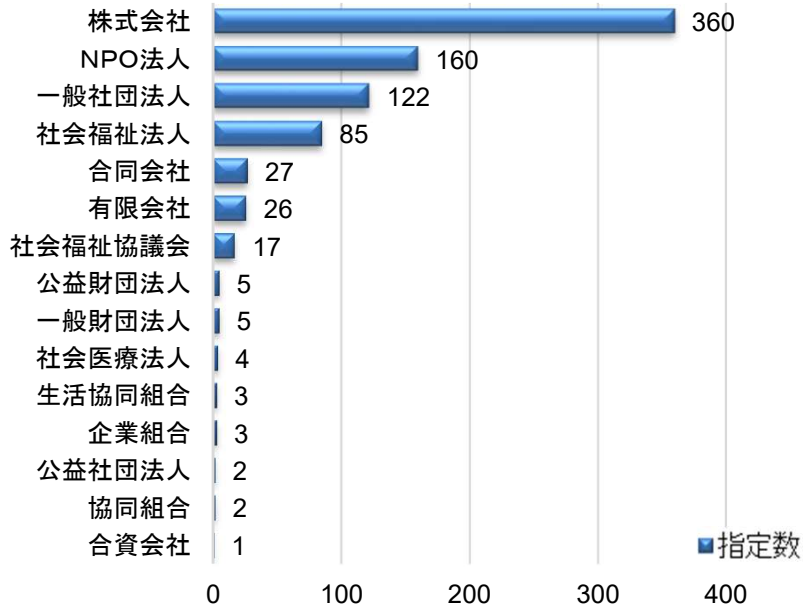
<居住支援法人に指定される法人>

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定数：822法人（R6.3末時点）



法人属性別



居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

<居住支援協議会による主な活動内容>

- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：141協議会（全都道府県、99市区町）（R6.3末時点）



検討会の概要

【趣旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

開催状況

第1回 令和5年7月3日

・住宅確保要配慮者の居住支援関連政策の現状と課題等

第2回 令和5年8月1日

・関係団体からの報告①

第3回 令和5年8月28日

・関係団体からの報告②

第4回 令和5年9月23日

・住宅確保要配慮者の居住支援機能等に関する議論の整理
(中間とりまとめ素案)

第5回 令和5年12月5日

・住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ案

令和6年2月

・住宅確保要配慮者の居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ・公表

委員等 (順不同、敬称略) ◎座長

【委員】

- ◎大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院 教授
- 常森 裕介 東京経済大学現代法学部 准教授
- 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 三浦 研 京都大学大学院工学研究科 教授
- 矢田 尚子 日本大学法学部 准教授
- 奥田 知志 (一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
NPO法人抱樸 理事長
- 早野 木の美 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
- 荻野 政男 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- 岡田 日出則 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 理事
- 三好 修 (一社) 全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長
- 出口 賢道 (公社) 全日本不動産協会 常務理事
- 金井 正人 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事
- 稲葉 保 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長
- 林 星一 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長
- 加藤 高弘 名古屋市住宅都市局住宅部長

【オブザーバー】

- 独立行政法人都市再生機構
- 独立行政法人住宅金融支援機構

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 中間とりまとめ（令和6年2月）の概要

現状・課題

住宅確保要配慮者（賃借人）を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者（特に75歳以上）は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し
※75才以上人口 約1,613万人（2015年）→ 約2,288万人（2030年推計）
- 住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）は、住宅に困っているだけでなく複合的な課題を抱えている場合が多い。

大家（賃貸人）を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32%（公営住宅は1%）

現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・ 居住支援法人769法人 ・ 居住支援協議会 136協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村94（5%）
- ・ 要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない（登録住宅約88万戸うち専用住宅5,778戸、登録住宅の空室率2.3%）
- ・ 登録住宅に低家賃の物件が少ない（家賃5万円未満は19%（東京都1%））

基本的な方向性

要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備

「住宅」と「福祉」が緊密に連携し、行政が積極的に関与しつつ相談から入居前、入居中、退居時までの一貫した総合的・包括的な支援体制を構築。居住支援法人の効果的な活用。

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

今後の取組（検討事項）

- ① 居住支援の充実
- ② 大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備
- ③ 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策
- ④ 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

⇒具体的な検討事項は次ページ

今後に向けて

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきである。

今後の取組（具体的な検討事項）

①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着した**ハード、ソフトに関する情報提供・相談体制**の構築・充実。入居前から退居時（死亡時含む）まで切れ目なく対応する体制を整備（**居住支援協議会を積極的に活用**）
- その際、福祉・住宅相談窓口等における**住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化**
- **居住支援法人が安定的に地域で必要な取組**を行うための仕組み（サブリース事業の円滑な実施を含む）
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、**伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築**

②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する**家賃債務保証制度の充実**、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への**住宅扶助の代理納付の原則化**
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の**残置物処理等の負担を軽減**できる仕組み
- **終身建物賃貸借**（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の**対象住宅の拡大**や**事務手続きの簡素化**
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるよう、安否確認や**見守りなどの入居中のサポートの充実**

③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- セーフティネット住宅の**居住水準の見直し**、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の**公的賃貸住宅との役割分担**と公的賃貸住宅ストック等の積極的活用
- 住宅だけではない、**地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくり**の取組の推進

④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- **基礎自治体レベルで関係者が連携**し、各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な体制整備を図るため、**市区町村における居住支援協議会の設置**の更なる推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切に**コーディネートするための体制**
- **刑務所出所者等への見守り等の支援**による賃貸人の理解と協力の拡大

**住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の
促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の
一部を改正する法律案の概要**

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

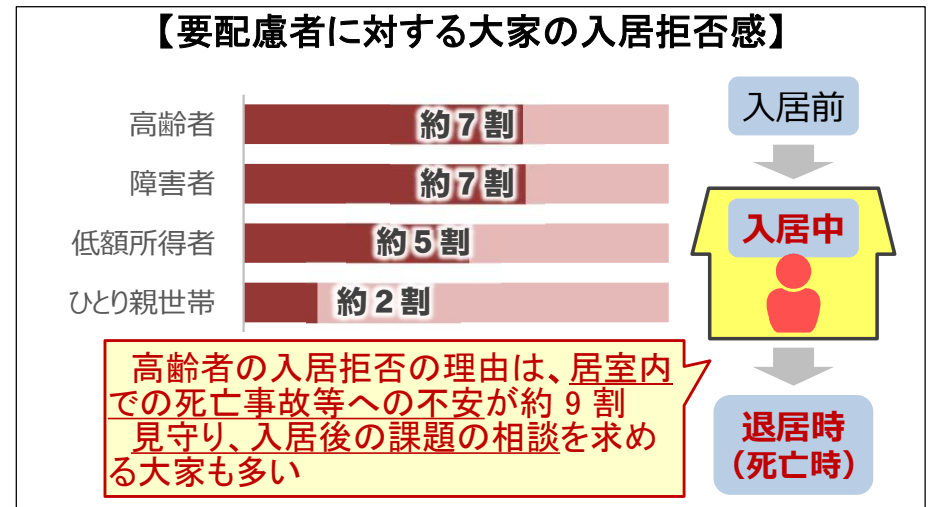
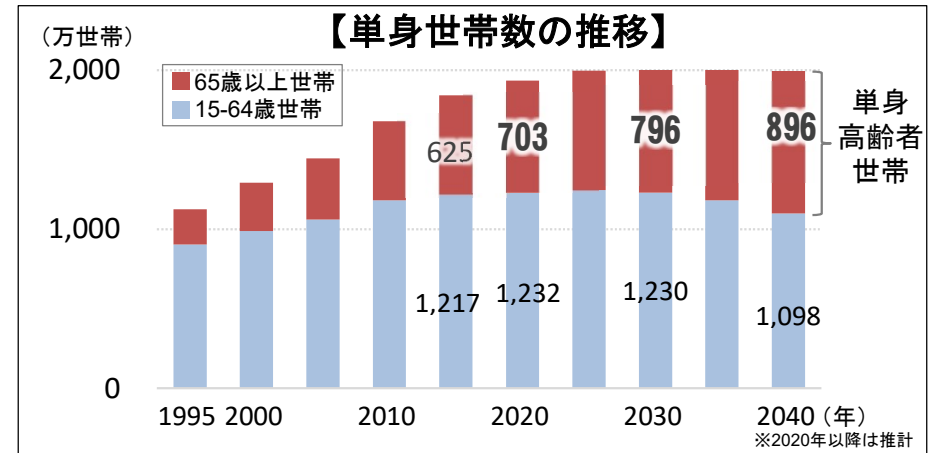
※ 単身高齢者世帯は、2030年に800万世帯に迫る見通し。

- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。

※ 全国の空き家 約849万戸、うち賃貸用は約433万戸

- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で800を超える居住支援法人※が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境(円滑な民間賃貸契約)の整備
2. 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかと。

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可手続を簡素化**
(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

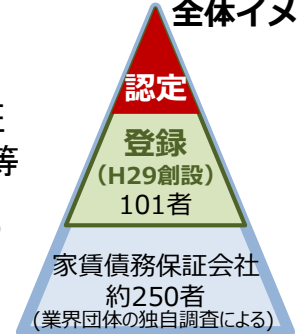
- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**
◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

① 日常の安否確認・見守り

② 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

<現行> セーフティネット登録住宅(H29創設)

「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給



<改正案> 居住サポート住宅を創設

「居住支援法人等※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能

① ICT等による安否確認



① 訪問等による見守り

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき

② 福祉サービスにつなぐ

要配慮者

居住支援法人等

- ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
- ・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)

福祉サービス(例)

■ 低額所得者

(自立相談支援機関
福祉事務所)

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用



特例

生活保護受給者の場合、
住宅扶助費(家賃)について
代理納付を原則化

■ 高齢者

(高齢者福祉の
相談窓口)

- ・ホームヘルプ、デイサービス



■ ひとり親

(福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター)

- ・母子・父子自立支援員
による相談、助言
- ・こどもの生活指導や学習支援



■ 障害者

(基幹相談
支援センター)

- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

特例

入居する要配慮者については認定保証業者
(1. 参照) が家賃債務保証を原則引受け

3.住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

- ・ 市区町村による居住支援協議会※設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進。

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）

居住支援協議会のネットワーク

民間の居住支援

